

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 15 Abs. 1 u. 3 WEG

- 1. Die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten, nicht aber in Wohnungseigentumseinheiten erfolgen kann.**
- 2. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben.**
- 3. Geht aus der Teilungserklärung nicht mit der erforderlichen Klarheit hervor, dass die Teileigentumseinheiten des Beklagten ausschließlich als Laden genutzt werden dürfen, können die Einheiten des Beklagten zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu jedem anderen Zweck genutzt werden (vgl. BGH V ZR 246/11 und V ZR 102/16).**
- 4. Damit bewegt sich die Nutzung als Einrichtung zur tageweisen Unterbringung obdachloser Personen im Rahmen der Zweckbestimmung.**
- 5. Begrenzt wird die der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung vielmehr durch die Verpflichtung jedes Wohnungs- und Teileigentümers, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEG).**
- 6. Einen solchen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG kann das individuelle Verhalten der untergebrachten wohnungslosen Personen darstellen, wie das Rauchen im Innenhof, das Hinterlassen von Zigarettenkippen im Eingangs- und Hofbereich, das Nichtschließen der Türen, das Klingeln bei anderen Bewohnern, das Blockieren des Hauseingangs durch Personen und Gepäck sowie die Verschmutzung der Anlage.**
- 7. Ein im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann nach § 15 Abs. 3 WEG nicht die Unterlassung der Nutzung an sich, also auch in störungsfreier Ausgestaltung verlangen (vgl. BGH, V ZR 78/10). Ihm steht vielmehr ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Beeinträchtigung gegen den Eigentümer zu, von dessen Einheit diese ausgeht.**

BGH, Urteil vom 08.03.2019; Az.: V ZR 330/17

### **Tatbestand:**

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. In der Teilungserklärung vom 11. Juli 1984 sind seine Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 3 als „Laden“ bezeichnet, bestehend aus jeweils vier Ladenräumen, zwei Fluren und einem Bad. Darin betreibt eine gewerbliche Mieterin eine Einrichtung zur Vermeidung von Obdachlosigkeit. Hierbei werden Obdachlose auf der Grundlage eines Vertrags mit dem Bezirksamt tageweise untergebracht und betreut, wobei sich in der Regel zwei Personen einen Raum teilen. Die Räume sind nicht abschließbar und können von Mitarbeitern der Einrichtung jederzeit betreten werden. Küche, Toilette und Bad sind als Gemeinschaftseinrichtung ausgerichtet. Gelegentlich wird Obdachlosen vorübergehend für einen längeren Zeitraum Unterkunft gewährt.

In der Eigentümerversammlung vom 11. Juni 2015 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Beklagten auf Unterlassung dieser Nutzung in Anspruch zu nehmen. Das Amtsgericht hat der auf Unterlassung der Nutzung der Teileigentumseinheiten zu Wohnzwecken bzw. deren Überlassung zu Wohnzwecken an Dritte gerichteten Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht diesen unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels auf den in der Berufungsinstanz gestellten Hilfsantrag der Klägerin verurteilt, alles Erforderliche und Zumutbare zu unternehmen, dass eine Überlassung der Teileigentumseinheiten zu Unterkunftszwecken an Obdachlose unterbleibt. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision will der Beklagte weiter die vollständige Abweisung der Klage erreichen. Die Klägerin beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

### **Entscheidungsgründe:**

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts steht der Klägerin der mit dem Hauptantrag geltend gemachte Unterlassungsanspruch nicht zu, weil eine Wohnnutzung durch den Beklagten oder seine Mieterin nicht stattfindet. Der Hilfsantrag sei jedoch begründet. Dieser ziele darauf, dem Beklagten die derzeitige, als zweckwidrig erachtete Nutzung der Teileigentumseinheit zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen durch seine Mieterin zu untersagen. Der Unterlassungsanspruch ergebe sich aus § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3, § 14 Nr. 1 WEG. Die Nutzung widerspreche der in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweckbestimmung des Teileigentums als Laden. Unter einem „Ladenraum“ seien nach üblichem Sprachgebrauch Geschäftsräume zu verstehen, in denen ständig Waren zum Verkauf dargeboten würden und bei denen der Charakter einer (bloßen) Verkaufsstätte im Vordergrund stehe. Die Nutzung als Einrichtung zur Unterbringung von Obdachlosen störe auch mehr als eine bestimmungsgemäße Nutzung. Ohne Erfolg mache der Beklagte geltend, ihm bleibe keine andere Nutzungsmöglichkeit für sein Teileigentum, weil es in der Umgebung kaum noch Einzelhandelsgeschäfte gebe. Es seien zahlreiche andere Nutzungen denkbar, etwa als Büro oder als Praxis, für Physiotherapie oder Psychotherapie, die für die übrigen Wohnungseigentümer nicht stärker beeinträchtigend seien als ein Ladengeschäft.

II.

Die Revision hat Erfolg.

1. Allerdings unterliegt das angefochtene Urteil nicht schon wegen eines Verfahrensfehlers des Berufungsgerichts der Aufhebung.

a) Das Berufungsurteil verstößt nicht gegen § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO. Ohne Erfolg rügt die Revision, dem Berufungsurteil könne der Streit- und Verfahrensstand nicht entnommen werden.

aa) Nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO braucht das Berufungsurteil keinen eigenen Tatbestand zu enthalten. Erforderlich ist aber statt dessen eine Bezugnahme auf die tatsächlichen Feststellungen in dem erstinstanzlichen Urteil mit einer Darstellung etwaiger Änderungen oder Ergänzungen; dazu gehört auch die zumindest sinngemäße Wiedergabe der Berufungsanträge (vgl. Senat, Urteil vom 6. Juni 2003 - V ZR 392/02, NJW-RR 2003, 1290; Urteil vom 24. Oktober 2003 - V ZR 424/02, ZfIR 2003, 1049; Urteil vom 14. Januar 2005 - V ZR 99/04, NJW-RR 2005, 716, 717; BGH, Urteil vom 26. Februar 2003 - VIII ZR 262/02, BGHZ 154, 99, 100 f.; Urteil vom 30. September 2003 - VI ZR 438/02, BGHZ 156, 216, 218).

bb) Diesen Anforderungen wird das Berufungsurteil noch gerecht. Es nimmt auf den Sachverhalt des erstinstanzlichen Urteils ausdrücklich Bezug. Zwar wird der zweitinstanzliche Streitstoff nur teilweise, nämlich nur bezüglich des zweitinstanzlichen Hilfsantrags der Klägerin, dargestellt; auch fehlt die Wiedergabe der Berufungsanträge. Hinreichende Erkenntnisse über die tatsächlichen Entscheidungsgrundlagen ergeben sich aber aus den rechtlichen Erwägungen, mit denen das Berufungsgericht sein Urteil begründet hat. Eine Gesamtbetrachtung von Rubrum, Urteilsformel und Entscheidungsgründen lässt auch den Beklagten als Berufungsführer und das Ziel der Berufung erkennen. Das Berufungsgericht gibt den auf Unterlassung der Wohnnutzung gerichteten Hauptantrag der Klägerin sinngemäß wieder. Aus der Darstellung des Antrags des Beklagten auf Abweisung des Hilfsantrags ergibt sich jedenfalls der Sache nach, dass der Beklagte mit der Berufung die Aufhebung der amtsgerichtlichen Entscheidung und die vollständige Abweisung der Unterlassungsklage beantragt hat.

b) Entgegen der Ansicht der Revision ist auch § 308 Abs. 1 ZPO nicht verletzt; das Berufungsgericht hat der Klägerin nicht etwas zugesprochen, was diese nicht beantragt hat.

aa) Mit dem Hilfsantrag hat die Klägerin beantragt, den Beklagten zu verurteilen, alles Erforderliche und ihm Zumutbare zu unternehmen, dass eine „Wohnnutzung der Teileigentumseinheiten Nr. 2 und 3“, insbesondere eine „Überlassung der Räume an Dritte zu Unterkunftszwecken durch die Mieterin“ unterbleibt. Das Berufungsgericht hat den Antrag dahin ausgelegt, dass er darauf gerichtet sei, dem Beklagten die derzeitige, als zweckwidrig erachtete Nutzung der Teileigentumseinheiten zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen durch ihre Mieterin zu untersagen. Diese Auslegung unterliegt in vollen Umfang der revisionsrechtlichen Nachprüfung (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 12. Dezember 2014 - V ZR 53/14, NJW-RR 2015, 583 Rn. 8 mwN). Sie ist nicht zu beanstanden.

bb) Zwar ist der Antrag seinem Wortlaut nach auf das Unterlassen einer Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken gerichtet. Für die Auslegung von Anträgen ist aber nicht allein der Wortlaut maßgebend. Entscheidend ist vielmehr der erklärte Wille, wie er aus der Klagebegründung, den sonstigen Begleitumständen und nicht zuletzt der Interessenlage hervorgeht. Im Zweifel gilt, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage entspricht (st. Rspr., vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2016 - V ZR 152/15, ZWE 2016, 374 Rn.

24 mWn). Die Parteien streiten darüber, ob die Teileigentumseinheiten des Beklagten zur Unterbringung von Obdachlosen genutzt werden dürfen. Aus dem zur Begründung des Klageantrags gehaltenen Sachvortrag ergibt sich, dass die Klägerin die Beendigung der derzeitigen Nutzung der Teileigentumseinheiten zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen erreichen will, weil sie diese für zweckwidrig hält. Nichts anderes hat das Berufungsgericht der Klägerin zugesprochen.

2. Die Revision hat aber deshalb Erfolg, weil der Klägerin gegen den Beklagten der geltend gemachte Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG nicht zusteht. Nach dieser Bestimmung kann jeder Wohnungseigentümer einen Gebrauch der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile und des gemeinschaftlichen Eigentums verlangen, der u.a. den Vereinbarungen entspricht. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor.

a) Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts. Die Nutzung der Einheiten als Einrichtung zur tageweisen Unterbringung von Obdachlosen durch die gewerbliche Mieterin des Beklagten ist nicht dem Wohnen zuzuordnen. Dient eine Einheit, wie hier, nach der Teilungserklärung nicht zu Wohnzwecken, darf sie grundsätzlich nur zu Zwecken genutzt werden, die nicht dem Wohnen zuzuordnen sind. Um solche Zwecke geht es hier.

aa) Nach der Rechtsprechung des Senats dient eine Nutzung als Heim oder heimähnliche Einrichtung nicht zu Wohnzwecken. Eine solche Nutzung ist dadurch gekennzeichnet, dass die Unterkunft in einer für eine Vielzahl von Menschen bestimmten Einrichtung erfolgt, deren Bestand von den jeweiligen Bewohnern unabhängig ist, und in der eine heimtypische Organisationsstruktur an die Stelle der Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises tritt. Insoweit bedarf es einer Gesamtschau verschiedener Kriterien, die die Art der Einrichtung und die bauliche Gestaltung und Beschaffenheit der Einheit einbezieht; werden mehrere Einheiten mit gleicher Zielrichtung in eine solche Organisationsstruktur eingegliedert, kann deren Nutzung nicht isoliert, sondern nur insgesamt beurteilt werden (vgl. Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 17 ff.). Mit dieser Begründung hat der Senat die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern in einer Gemeinschaftsunterkunft im Sinne von § 53 AsylG als in der Regel heimähnliche Unterbringung angesehen, die grundsätzlich nur in Teileigentumseinheiten erfolgen kann.

bb) Dementsprechend ist die tageweise Unterbringung von wohnungslosen Personen in einer Gemeinschaftsunterkunft zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in der Regel nicht als eine zu Wohnzwecken dienende Nutzung, sondern als heimähnliche Unterbringung anzusehen, die grundsätzlich in Teileigentumseinheiten erfolgen kann. Die Anzahl und die häufige Fluktuation der untergebrachten Personen machen eine heimtypische Organisationsstruktur erforderlich. In typisierender Betrachtung fehlt es an einer Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises. Das gilt auch dann, wenn einzelne Personen für längere Zeit in den Räumlichkeiten untergebracht werden, bis für sie eine andere Unterkunftsmöglichkeit gefunden ist. So müssen etwa Zimmer und Betten zugewiesen, die Dauer der Unterbringung im jeweiligen Einzelfall bestimmt, Verhaltensregeln im Hinblick auf Ruhezeiten sowie die Nutzung der gemeinschaftlichen Küchen- und Sanitäranlagen aufgestellt und durchgesetzt und etwaige Konflikte zwischen den Bewohnern geschlichtet werden. Ob solche Leistungen tatsächlich erbracht werden, ist für die Unterscheidung zwischen

Wohn- und Heimmutzung zwar unerheblich; entscheidend ist, dass sie objektiv erforderlich sind, um ein gedeihliches Zusammenleben der Bewohner zu gewährleisten (Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 23). Werden Leistungen zur Organisation der Gemeinschaftsunterkunft sowie zur Betreuung und Überwachung der Bewohner aber tatsächlich erbracht, kann das ein Indiz für eine heimtypische Organisationsstruktur sein. Anders wäre es, wenn abgeschlossene Wohnapartments mit eigenen Sanitäranlagen und eigenen Kochgelegenheiten eingerichtet wären, die Räume im Rahmen befristeter oder unbefristeter Mietverträge oder von Nutzungsverhältnissen überlassen würden und die Betreuung der Bewohner auf eine niederschwellige Begleitung angelegt wäre (vgl. BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13; Schultzy in Jennißen, WEG, 5. Aufl. § 15 Rn. 31).

cc) Gemessen daran dient die Nutzung der Teileigentumseinheiten des Beklagten nicht zu Wohnzwecken. Die tageweise Unterbringung der obdachlosen Personen erfolgt in Zweibettzimmern mit gemeinschaftlicher Nutzung von Küche und Sanitäranlagen. Damit findet eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft statt. Die Unterbringung ist heimtypisch organisiert, eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises ist nicht möglich. Es sind Regeln für die Nutzung der Einrichtung aufgestellt und die untergebrachten Personen werden von den Mitarbeitern der Einrichtung kontrolliert und betreut.

b) Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Berufungsgerichts, die Nutzung der Teileigentumseinheiten als Unterkunft für Obdachlose sei unzulässig, weil die Teilungserklärung die zulässige Nutzung durch eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG auf eine Nutzung als „Laden“ beschränke.

aa) Die Teilungserklärung ist Bestandteil der Grundbucheintragung, ihre Auslegung unterliegt daher vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisionsgericht (st. Rspr., vgl. Urteil vom 10. November 2017 - V ZR 184/16, ZWE 2018, 124 Rn. 14; Urteil vom 4. Mai 2018 - V ZR 163/17, WuM 2018, 529 Rn. 9). Maßgebend sind ihr Wortlaut und Sinn, wie er sich aus unbefangener Sicht als nächstliegende Bedeutung der Eintragung ergibt, weil sie auch die Sonderrechtsnachfolger der Wohnungseigentümer bindet. Umstände außerhalb der Eintragung können nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind (st. Rspr., vgl. nur Senat, Beschluss vom 30. März 2006 - V ZB 17/06, NJW 2006, 2187 Rn. 17 f. mwN; Urteil vom 15. Januar 2010 - V ZR 40/09, NJW-RR 2010, 667 Rn. 6 mwN; Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 28 mwN). Dabei wird die Nutzung des Sondereigentums über die mit der Einordnung als Wohnungs- oder Teileigentum verbundene Zweckbestimmung hinaus nur dann auf bestimmte Zwecke beschränkt, wenn dies aus der Teilungserklärung klar und eindeutig hervorgeht (vgl. Senat, Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, WuM 2017, 544 Rn. 14 mwN).

bb) Bei nächstliegender Auslegung kann zwar schon eine schlichte Bezeichnung des Sondereigentums als Zweckbestimmung zu verstehen sein („Kellerraum“, vgl. Senat, Beschluss vom 4. Dezember 2014 - V ZB 7/13, NJW-RR 2015, 645 Rn. 9 f. mwN, oder „Ladenraum“, vgl. Senat, Urteil vom 10. Juli 2015 - V ZR 169/14, NZM 2015, 787 Rn. 18). Ist die Teilungserklärung zumindest unklar, so gilt im Zweifel, dass sie insoweit keine Einschränkung vorgibt (vgl. Senat, Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 29).

cc) So ist es hier. Aus der Teilungserklärung geht nicht mit der erforderlichen Klarheit hervor, dass die Teileigentumseinheiten des Beklagten ausschließlich als Laden genutzt werden dürfen. Eine klare und eindeutige Zweckbestimmung enthält nur die einleitende Bestimmung der Teilungserklärung, wonach der Grundbesitz gemäß § 8 WEG in Miteigentumsanteile in der Weise aufgeteilt wird, dass mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder das Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist. Mit dieser Formulierung wird die gesetzliche Definition des Teileigentums aus § 1 Abs. 3 WEG aufgegriffen. Als „Laden“ werden die Einheiten dagegen lediglich im Zusammenhang mit der Aufteilung und der räumlichen Lage und ohne weitere Erläuterung bezeichnet; in ähnlicher Weise werden dort „Wohnung“ und „Dachraum“ genannt. Da ein bereits bestehendes und in Betrieb genommenes Gebäude aufgeteilt wurde, lässt sich dies ohne weiteres so verstehen, dass lediglich auf die in der Teilungserklärung beschriebene, zur Zeit der Aufteilung ausgeübte Nutzung Bezug genommen wird, um zu verdeutlichen, welche Räume zu welcher Einheit gehören.

dd) Infolgedessen dürfen die Einheiten des Beklagten zwar nicht zum Wohnen, aber im Grundsatz zu jedem anderen Zweck genutzt werden (vgl. Senat, Urteil vom 16. November 2012 - V ZR 246/11, ZWE 2013, 20 Rn. 8; Urteil vom 23. Juni 2017 - V ZR 102/16, WuM 2017, 544 Rn. 8; Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 9). Damit bewegt sich auch die Nutzung als Einrichtung zur tageweisen Unterbringung obdachloser Personen im Rahmen der Zweckbestimmung.

c) Hält sich der Beklagte an die Zweckbestimmung, kann die Klägerin das Unterlassen der Nutzung der Teileigentumseinheiten nicht mit der Begründung verlangen, die von der Einrichtung zur tageweisen Unterbringung obdachloser Personen ausgehenden Beeinträchtigungen gingen über das hinaus, was eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung von Teileigentum typischerweise mit sich bringt.

aa) Allerdings wird in der obergerichtlichen Rechtsprechung angenommen, dass sich aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen eine einschränkende Auslegung der Teilungserklärung ergeben kann mit der Folge, dass die übrigen Mitglieder der Gemeinschaft eine sich formal im Rahmen der Zweckbestimmung haltende Nutzung nicht hinnehmen müssen (vgl. KG, NJW-RR 1989, 140 f.; OLG Düsseldorf, NZM 2002, 259 f.; BayObLG, FGPrax 2005, 11, 13; unter Anwendung von § 14 Nr. 1 WEG: BayObLGZ 1994, 237, 242).

bb) Dieser Ansicht ist jedoch, was der Senat zuletzt offengelassen hat (vgl. Urteil vom 27. Oktober 2017 - V ZR 193/16, BGHZ 216, 333 Rn. 31), nicht beizutreten. Hält sich eine Nutzung von Wohn- und Teileigentum im Rahmen der Zweckbestimmung, kann sich ihre Unzulässigkeit nicht aus dem Charakter der Anlage und den diesen prägenden örtlichen Verhältnissen ergeben. Diese Kriterien sind für die Bestimmung der Grenzen einer sich im Rahmen der Zweckbestimmung haltenden Nutzung nicht geeignet. Für den vergleichbaren Umstand des „besonderen Gepräges“ der Wohnanlage hat der Senat - bezogen auf den einzuhaltenden Schallschutz - angenommen, dass dieser wenig greifbar und nur unter praktischen Schwierigkeiten zu ermitteln ist (vgl. Senat, Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZWE 2015, 212 Rn. 12, 14). Das gilt auch für die Kriterien des „Charakters einer Anlage“ und die sie „prägenden örtlichen Verhältnisse“. Sie bergen auch deshalb ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit, weil es weder einen dauerhaften Charakter einer Anlage noch ein dauerhaftes Gepräge

der örtlichen Verhältnisse gibt. Diese können sich vielmehr im Laufe der Zeit verändern.

d) Das bedeutet aber nicht, dass jede von einer zulässigen Nutzung von Wohn- und Teileigentum ausgehenden Beeinträchtigung von den anderen Wohnungseigentümern hingenommen werden muss. Begrenzt wird die der Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung vielmehr durch die Verpflichtung jedes Wohnungs- und Teileigentümers, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 14 Nr. 1 WEG). Nachteilig ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 - V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396; Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 12 mwN; Urteil vom 14. Dezember 2012 - V ZR 224/11, BGHZ 196, 45 Rn. 4; Urteil vom 24. Januar 2014 - V ZR 48/13, ZWE 2014, 124 Rn. 8).

aa) Einen solchen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG kann das von der Klägerin vorgetragene, gegen das Rücksichtnahmegebot verstoßende individuelle Verhalten der untergebrachten wohnungslosen Personen darstellen, wie das Rauchen im Innenhof, das Hinterlassen von Zigarettenkippen im Eingangs- und Hofbereich, das Nichtschließen der Türen, das Klingeln bei anderen Bewohnern, das Blockieren des Hauseingangs durch Personen und Gepäck sowie die Verschmutzung der Anlage.

bb) Daraus ergibt sich jedoch nicht die von der Klägerin beanspruchte Rechtsfolge. Ein im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG nachteilig betroffener Wohnungseigentümer kann nach § 15 Abs. 3 WEG nicht die Unterlassung der Nutzung an sich, also auch in störungsfreier Ausgestaltung verlangen (vgl. Senat, Urteil vom 12. November 2010 - V ZR 78/10, ZWE 2011, 78 Rn. 6). Ihm steht vielmehr ein Anspruch auf Unterlassung der konkreten Beeinträchtigung gegen den Eigentümer zu, von dessen Einheit diese ausgeht (vgl. Senat, Urteil vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, ZfIR 2012, 641 Rn. 6; Urteil vom 27. Februar 2015 - V ZR 73/14, ZfIR 2015, 391 Rn. 5; Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 221/15, NZM 2017, 37 Rn. 9). Der Anspruch könnte durch eine Unterlassungsklage und - als letztes Mittel - durch die Entziehungsklage nach § 18 und § 19 WEG durchgesetzt werden.

### III.

Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil weitere Feststellungen nicht zu treffen sind und der Rechtsstreit zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO). Die Klage ist danach abzuweisen.

### IV.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.